

Forslag til

KOMMUNEPLAN 2005-2017



SKÆVINGE KOMMUNE

Indhold

Forord	3
Politiske temaer	
Regionale perspektiver	4
Strategien	6
Byernes roller	8
Byudvikling & Boliger	9
Bymidten i Skævinge	20
Grønne byer	26
Landsbyer og landområder	30
Erhvervsudvikling	33
Infrastruktur og transport	38
Tekniske anlæg	42
Detailhandel	46
Børn & Unge	52
Ældre	57
Kultur & Fritid	58
Skov & Landskab	59
Agenda 21	60
Miljøvurdering	62
Grundlaget for administrationen	
Kommuneplan og regionplanlægning	68
Rammer for lokalplanlægningen	69
Lokalplanlagte områder	72
Zonestatus	76
Ordforklaring	117

Kolofon

„Kommuneplan 2005-2017, Forslag “
Udarbejdet af Skævinge Kommune i samarbejde med Sven Allan Jensen as, december 2005

Forord

Hermed foreligger forslag til Kommuneplan for Skævinge 2005-2017.

Kommuneplanen fastlægger de overordnede rammer for de næste 12 års udvikling.

Det foreliggende forslag er en revideret udgave af den gældende Kommuneplan 2003-2014. Planen er revideret på 2 hovedområder, nemlig byudviklingen, hvor en række nye områder til byudvikling er indarbejdet i planen, og bymidten, hvor der nu foreligger en overordnet plan for bymidtens fremtid med nye boliger, butikker, trafikregulering, bevaring m.v.

Forslaget tager udgangspunkt i planstrategien og den debat, der har været i efteråret 2005

De øvrige dele af kommuneplanforslaget er – bortset fra mindre opdateringer – identiske med den gældende plan.

Det er Kommunalbestyrelsens forventning, at vi med denne reviderede plan har et endnu bedre grundlag for at udvikle den nuværende Skævinge Kommunes område som en dynamisk og attraktiv del af Ny Hillerød Kommune.

Vi opfordrer alle borgere til at studere forslaget og sende deres kommentarer til kommunen pr. brev eller email. Alle kommentarer vil blive studeret med interesse og vil indgå i overvejelserne omkring vedtagelsen af den endelige plan.

Indlæg skal være kommunen i hænde senest den 1. marts 2006.

Med venlig hilsen
Skævinge Kommune

Ole Roed Jakobsen
Borgmester

Regionale perspektiver

Skævinge Kommunes regionale rolle

Kommunalbestyrelsen ønsker med Kommuneplan 2005-2017 at tage udgangspunkt i Skævinge Kommunes rolle i den regionale udvikling i Hovedstadsområdet.

Skævinge Kommune har de senere år oplevet en betydelig vækst i indbyggertallet og ønsker at videreføre denne udvikling i fremtiden. Væksten sker bl.a. som følge af kommunens nærhed til Hillerød og København.

Fortsat udvikling i det nordsjællandske område

Der er i Regionplan 2005 for HUR udlagt en række nye arealudlæg til boligformål. Det harmonerer godt med det forventede behov for nyt boligbyggeri i Skævinge Kommune.

De senere år er udviklingen i Hovedstadsområdet og resten af Sjælland gået i retning af, at bosætningen er spredt langt ud på Midt- og Sydsjælland. Kommunalbestyrelsen mener, at en fortsat udvikling også i det nordsjællandske område kan medvirke til at sikre en overordnet, regional balance.

Nye arbejdspladser

Kommunalbestyrelsen ønsker dog ikke kun at udvikle Skævinge Kommune som en „bosætningskommune“. Med udgangspunkt i en række velfungerende, mindre virksomheder er det målet, at der også fortsat skal skabes nye arbejdspladser i kommunen.

Ønske om fremtidig S-togsdrift

Skævinge Kommune ønsker at koncentrere byudviklingen i kommunens to største byer, som begge betjenes af lokalbanen Hillerød-Frederiksværk. Kommunalbestyrelsen ønsker således at understøtte evt. frem-

tidige planer om opgradering af lokalbanen til S-togsdrift.

Behov for at styrke grundlaget for detailhandel

Udviklingen i detailhandlen peger også i retning af behov for en styrkelse af befolkningsgrundlaget i kommunens to største byer. Inden for detailhandlen står Skævinge Kommune svagt i forhold til de øvrige kommuner i amtet. Byudviklingen kan medvirke til at skabe et bæredygtigt grundlag for detailhandel i kommunen, og dermed nedsætte transporten til andre byer.

Grøn byudvikling i harmoni med skovrejsningsplaner

Endelig harmonerer planerne om byudvikling i Skævinge godt med den aftale, der er indgået med Skov- og Naturstyrelsen og Københavns Energi om etablering af et stort skovrejsnings- og naturgenopretningsområde nordøst for byen. Her lægger kommuneplanen op til, at byen og skoven knyttes tæt sammen, bl.a. via et overordnet stinet.



Strategien

En strategi for fremtidig vækst

Kommuneplan 2005-2017 er kommunalbestyrelsens plan for den fremtidige byudvikling i Skævinge Kommune.

Planen bygger på en forventning om vækst. Kommunalbestyrelsen mener, at fortsat vækst i indbyggertallet er et krav, hvis vi skal bevare serviceniveauet i Skævinge Kommune. Det kræver betydelige arealudlæg til boligbyggeri, hvilket er blevet udlagt i Regionplan 2005. Den forventede befolkningstilvækst vil få betydning for Skævinge bymidte idet grundlaget for handelen styrkes. Derfor ønsker kommunalbestyrelsen at udvikle og forskønne bymidten i Skævinge by.

Kommunalbestyrelsen har præsenteret to forslag til plan for bymidten i Planstrategi 2005, og fremlægger også den vedtagne plan her i forslag til kommuneplan 2005-2017.

Vi er i dag ca. 6.200 indbyggere. Kommuneplanen bygger på et mål på ca. 8.700 indbyggere i 2017. Dermed mener vi i kommunalbestyrelsen, at vi kan sikre både service og overskuelighed, som er de væsentlige styrker i Skævinge Kommune i dag.

Balance mellem byvækst og institutionsudbygning

Vi skal fastholde og udbygge det høje serviceniveau, og derfor skal boligudbygningen følges op med udvidelse og nybyggeri af institutioner. Udviklingen skal ikke medføre overfyldte klasseværelser og daginstitutioner. Skolestrukturen ligger fast, men der kan blive tale om at udvide de fysiske rammer på skolerne.

Mest byggeri i Skævinge og Gørløse

Kommunalbestyrelsen ønsker at der skal ske mest udvikling i Skævinge. Byen har skole med overbygning, butikker og station, og her er den kommunale og private service mest udbygget.

I Gørløse er der også betydelige muligheder for boligbyggeri. Her er der udlagt 13,2 ha arealer til byformål samt 1,9 ha til offentlige formål. Forarbejdet i forbindelse med anlæg af en ny omfartsvej øst om byen er gået i gang, hvilket vil betyde en fredeliggørelse af bymidten. Gørløse by er kommunens næststørste, og det skal den også være i fremtiden.

Kommunalbestyrelsens vision

Kommunalbestyrelsen vil arbejde for at fortsætte den positive befolkningsudvikling, som vi har oplevet de senere år. Væksten skal sikre økonomisk bæredygtighed og fortsat selvstændighed.

Udviklingen skal skabe mulighed for at gøre Skævinge til kommunens attraktive midtpunkt med flere butikker og servicefunktioner, men de øvrige byer skal også have del i udviklingen.

Nøgleordene er trivsel og vækst, hvor væksten skal ske under hensyntagen til de borgere, som allerede bor i kommunens overskuelige, trygge og velfungerende lokalsamfund. Væksten skal give nuværende og kommende borgere forbedrede levevilkår og muligheder i form af butikker, service, S-tog mv.

De grønne kvaliteter skal respekteres og styrkes i forbindelse med byudviklingen.

Langsigtede mål

- Hovedparten af væksten skal ske i Skævinge, som skal udvikles som kommunens attraktive midtpunkt.
- Gørløse skal også have betydelige udviklingsmuligheder, og her skal der især fokuseres på de muligheder, der skabes ved anlæg af omfartsvejen.
- Der skal være mulighed for en byudvikling af mindre omfang i St. Lyngby og Mejløse.
- Der skal skabes et mere alsidigt boligudbud.
- Den nuværende skolestruktur skal fastholdes.
- Der skal skabes nye muligheder for erhvervsudvikling i Skævinge/Borup og særligt i Gørløse, herunder flere butikker.
- Byudviklingen skal skabe en klar grænse mellem by og land.
- Kommunalbestyrelsen vil arbejde for, at der senest i 2015 etableres S-togsforbindelse til Skævinge og Gørløse.

St. Lyngby og Meløse skal også have udviklingsmuligheder

Kommunalbestyrelsen ønsker også, at der skal ske udvikling af mindre omfang i St. Lyngby og Meløse. Der er gode muligheder for byudvikling, og flere indbyggere kan medvirke til at sikre de lokale butikker og forbedre grundlaget for kraftvarmeværket og busforbindelser til Skævinge.

Afdæmpet vækst i landsbyerne

I både den sydlige og den nordligste del af kommunen er der store naturinteresser og derfor store bindinger på arealerne. Her kan der ikke forventes egentlig byudvikling, men der kan ske afrundinger og „huludfyldninger“ i landsbyerne.

Et alsidigt boligudbud

Kommunalbestyrelsen forventer, at hovedparten af de nye boliger vil være parcelhuse, men ændringerne i befolkningssammensætningen stiller nye krav til boligerne. Derfor skal der også bygges mindre boliger i form af etage- og tæt-lavbyggeri.

Vi skal bevare det grønne præg

Kommunalbestyrelsen ønsker, at kommunens grønne præg som en landkommune fastholdes. De grønne områder i byerne skal friholdes for byggeri, og i tilknytning til Skævinge og Gørløse skal der etableres „grønne kiler“, der sikrer kontakt mellem by og land. Uden for byerne skal landskabet også i fremtiden være domineret af landbrug og natur.

Muligheder for en bred erhvervsudvikling

Kommunalbestyrelsen ønsker at skabe mulighed for, at den positive erhvervsudvikling inden for de traditionelle erhverv kan fortsætte. Men der skal også være mulighed for at placere moderne vidensvirksomheder i Skævinge Kommune, og vi håber også at byudviklingen kan styrke butikkerne og trække flere til.



Skævinge Kommune er et godt sted for børn at vokse op. Derfor flytter mange børnefamilier i disse år til kommunen.



Fra Skævinge og Gørløse er der baneforbindelse mellem Hillerød og Frederiksværk. Målet er at der senest i 2015 etableres en egentlig S-togsforbindelse.

Byernes roller

Bymønsteret

Skævinge er i Regionplan 2005 fra HUR udpeget som kommunecenter (uden for Fingerbystrukturen). Det betyder bl.a., at der kan placeres lokale kontor- og servicefunktioner.

Regionplanen opererer ikke længere med opdelingen af byerne i kommunecenter/lokalcenter/landsby, men Kommunalbestyrelsen ønsker at fastholde bymønsteret således, at de fleste kommunale servicefunktioner fortsat placeres i "kommunecentret". Gørløse udpeges som "større lokalcenter", St. Lyngby og Meløse udpeges som „mindre lokalcenter“. Kommunalbestyrelsen ønsker, at denne status skal fastholdes fremover, da der kun er planlagt en mindre byudvikling ved hver af de to mindre lokalcentre og slet ingen i landsbyerne.

Kommunens landsbyer omfatter Ll. Lyngby, Strøllille, Sigerslevøster og Strø. Alle landsbyer er i regionplanen udpeget som kulturhistoriske landsbyer. Det betyder, at der er særligt bevaringsværdige træk, som fx. historiske bygninger, som skal bevares.



Byudvikling & Boliger

Plads til mange nye boliger

Byudviklingsplanerne sigter mod, at der kan opføres mere end 900 nye boliger i Skævinge Kommune frem mod 2017. Det svarer til ca. 75 boliger om året, og betyder, at den vækst kommunalbestyrelsen ønsker, kan gennemføres. Gennemføres planerne, forventes Skævinge Kommune at have ca. 8.700 indbyggere i 2017. Byudviklingen planlægges dog således, at boligbyggeriet kan reduceres, hvis fx. afmatning i økonomien medfører en længerevarende nedgang i boligbyggeriet.

Der udlægges et enkelt areal til erhverv ved Meløse. Arealet er beskrevet i afsnittet „erhvervsudvikling“.

Boligbyggeriets fordeling

En stor del af de nye boliger forventes opført i Skævinge, hvor der er udlagt areal til ca. 700 nye boliger i perioden 2005-2017. I Gørløse skabes der plads til ca. 130 nye boliger, mens der i St. Lyngby og Meløse tilsammen udlægges areal til ca. 65 boliger i perioden 2005-2017. Hertil kommer et mindre antal boliger (ca. 25) som i perioden forventes opført i landsbyer og landområder i den sydlige del af kommunen.

Varierede boligformer

Kommunalbestyrelsen ønsker at fremme et mere alsidigt boligudbud, og der er enighed om, at nye boliger primært skal opføres i lave, overskuelige boligområder.

Der er bla. behov for varierede boligformer, fordi der bliver flere pensionister i fremtiden, og i det omfang de ønsker at flytte fra deres parcelhuse, gårde osv. skal vi have et andet tilbud til dem. Det kan være mindre boliger i form af etage- og tæt-lavbyggeri. Fraflytning af unge skal også imødegås på boligmarkedet, hvor der skal opføres flere, mindre boliger

Areal nr.	Arealnavn	Størrelse (ha)	Realiseres i 1. Halvdel af planperioden	Realiseres i 2. Halvdel af planperioden
B29	Skævinge NV	8	X	
B30	Skævinge NV	2,7	X	
B31	Skævinge NV	1,3	X	
B32	Skævinge NV	5	X	
B33	Gersegården	2,3	X	
B34	Skævinge Ø	8	X	
B35	Skævinge NØ	6,3	X	
B36	Skævinge NØ	4	X	
B37	Skævinge NØ	2,5	X	
B38	Skævinge NØ	3,8	X	
B39	Skævinge NØ	3	X	
B40	Skævinge NØ	4,2		X
B41	Skævinge NV	8,2		X
B42	Skævinge NV	4,7		X
B43	Skævinge NV	2,7		X
B44	Gørløse S	3,6	X	
B45	Gørløse S	2	X	
B46	Gørløse V	5,9		X
B47	Gørløse V	1,3		X
B48	St. LyngbyNØ	1		X
B49	St. LyngbyNØ	0,3		X
B50	St. LyngbySØ	2,6		X
B51	Meløse NV	1,6		X
B52	Meløse SV	1,5		X

Oversigt over rækkefølgen for realiseringen af nye boligområder, se siderne 12, 15 og 17.

for unge, som ikke ønsker at bo i almindelig lejlighed, men heller ikke i parcelhus.

Kommunalbestyrelsen ønsker ikke høje, dominerende byggerier, men der kan dog i begrænset omfang planlægges for etageboliger af høj kvalitet i Skævinge.

Stationsnær byudvikling

Kommunalbestyrelsen er opmærksom på, at stationsnær byudvikling i Skævinge og Gørløse vil øge mulighederne for etablering af S-togsforbindelse mellem Hillerød og Frederiksværk, men vi skal også tilgodese naturbeskyttelsesinteresserne, særligt syd for Skævinge.

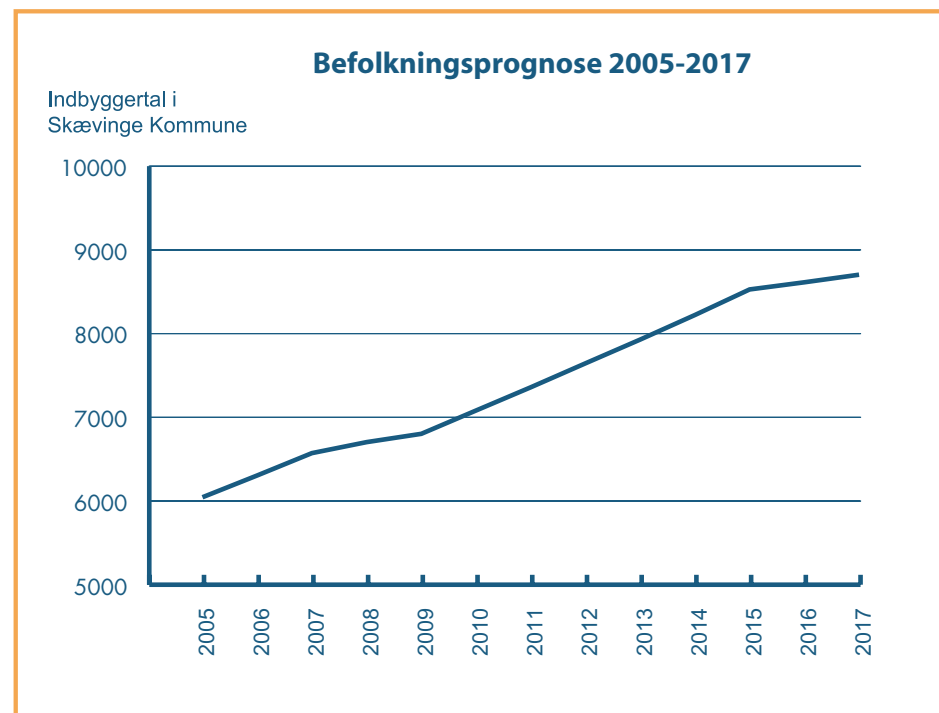
Byggeri og grundvand

Da hovedparten af Skævinge Kommune er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser, er det af væsentlig betydning, at der ikke etableres grundvandstruende aktiviteter i de nye byudviklingsområder. Miljøkravene til bl.a. kloakering uddybes i afsnittet om tekniske anlæg.

Kommunale investeringer i byudvikling

De kommunale investeringer i forbindelse med byudviklingen omfatter bl.a. anlæg af fordelingsveje, hovedstier, hovedkloakledninger, større grønne områder mv.

Kommunale opkøb af jord indgår også i kommunalbestyrelsens overvejelser i forbindelse med den fremtidige byudvikling, men det kan ikke forventes, at kommunen overtager alle arealer udlagt til byudvikling.



Nøgletal for byudviklingen

- Ca. 960 nye boliger i perioden 2005-2017.
- Heraf ca. 600 nye parcelhuse, ca. 210 nye tæt-lav-boliger og ca. 150 nye etageboliger.
- Arealudlæg til boliger på i alt ca. 88 hektar i perioden 2005-2017.
- Ca. 2.660 nye indbyggere i perioden 2005-2017.
- I alt ca. 8.700 indbyggere i Skævinge Kommune i 2017.

Ca. 700 nye boliger i Skævinge

Hovedparten af de 700 nye boliger i Skævinge planlægges opført nord og øst for byen, hvor der er gode muligheder for at opføre attraktive boliger i et område, hvor der er tæt kontakt mellem boligområderne og naturen uden for byen, og hvor jernbanen ikke udgør en barriere mellem bymidten, skolen og de nye byområder. Der udlægges også et areal ved Gersegård, som vil sikre en god udnyttelse af de stationsnære arealer.

De nye boligområder i Skævinge omfatter i alt knapt 68 hektar i perioden 2005-2017. Boligområderne tænkes opdelt i mindre etaper, der vil udgøre overskuelige nærområder for beboerne. Det er tanken, at de enkelte boligområder adskilles af grønne bånd, hvor der kan etableres stier. Mod øst placeres de nye boligområder tæt på skovrejsningsområdet nordøst for Skævinge.

Herudover er der i tilknytning til Skævinge Skole samt vest for Meløsevej udlagt to arealer til offentlige formål. Her er der mulighed for bl.a. at placere nye institutioner og give plads for en udvidelse af skolen, etablering af en ny daginstitution samt grønne arealer og evt. et kulturhus.

Vejprincipper

Vejbetjeningen bygger på en ny fordelingsvej, som ligger i en halvcirkel nord om Skævinge, i kanten af byområderne. Ud over at betjene de nye boligområder aflastes Skævinge Bymidte også for trafik. Herudover placeres en „byvej“ som forbinder Meløsevej og Harløsevej mellem de offentlige områder og Bombakken. En nærmere beskrivelse af vejprincipperne findes i afsnittet om "Bymidten". I forbindelse med fordelings- og byvejen skal der tages de nødvendige afstandsmæssige hensyn pga. trafikstøj.

Mål for udviklingen i Skævinge

- Hovedparten af byudviklingen i Skævinge skal ske nord og øst for byen, så naturområderne syd for Skævinge så vidt muligt friholdes.
- Mindre udstykninger nær jernbanen skal dog samtidig sikre en god udnyttelse af de „stationsnære“ arealer.
- Der skal være mulighed for opførelse af parcelhuse og tæt-lav-byggeri, men også etageboliger i 2-3 etager for at tilgodese alle behov.
- Der skal bygges boliger til unge og ældre i Skævinge.
- Der skal være grønne kiler mellem boligområderne, og sammenhængen mellem byen og en fremtidig skov mod nordøst skal sikres.
- De nye boligområder skal være trafiksikre, så børnene kan færdes sikkert mellem hjem, skole og fritidsaktiviteter.

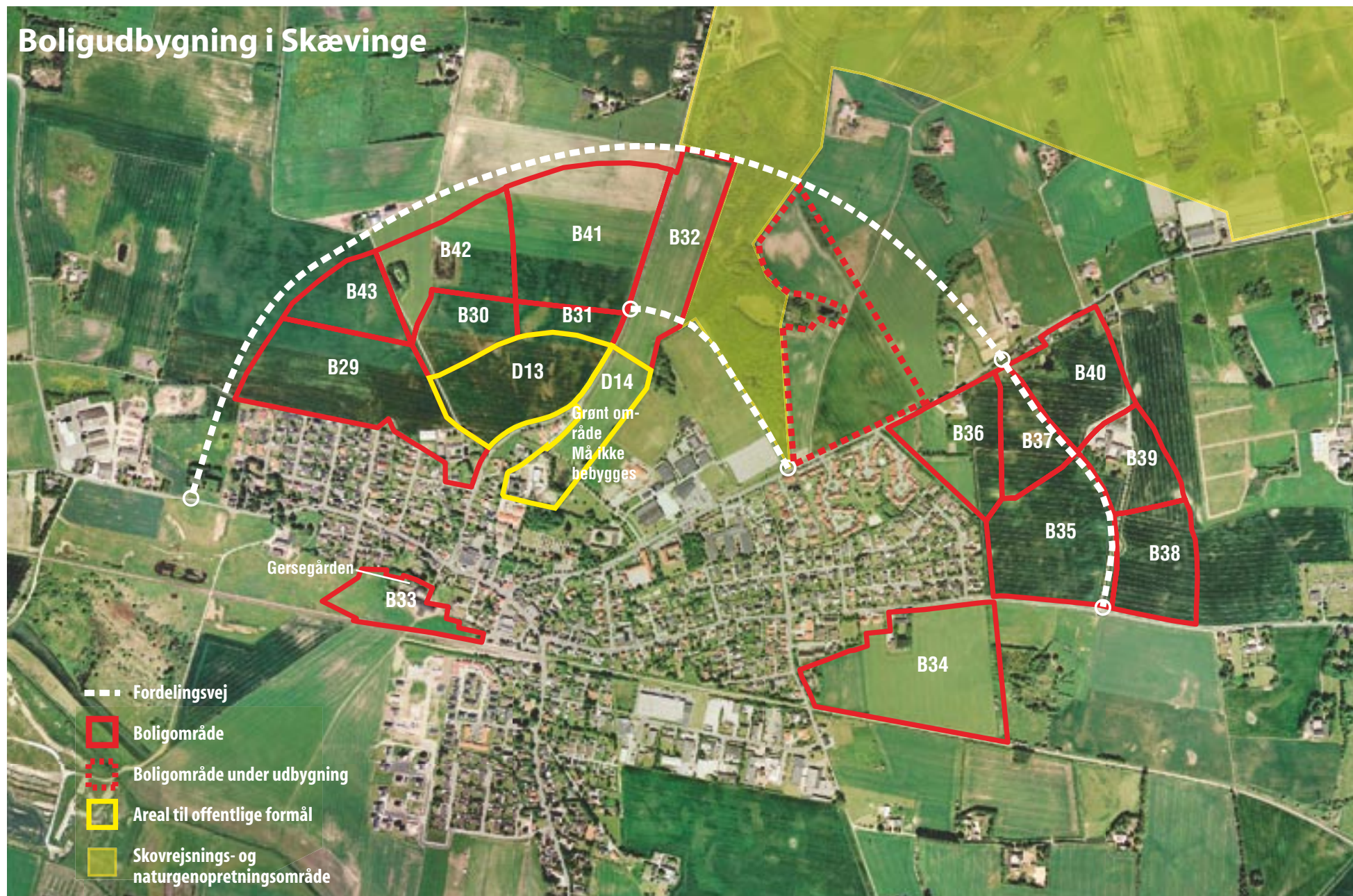
Nøgletal

- Ca. 700 nye boliger i perioden 2005-2017.
- Heraf ca. 400 nye parcelhuse, 170 nye tæt-lav-boliger og knap 130 nye etageboliger.
- Ca. 1.700 nye indbyggere i perioden 2005-2017.
- Arealudlæg til boliger på i alt knapt 68 hektar i perioden 2005-2017 (inkl. grønne kiler)



Ældre, velholdte bygninger medvirker til at skabe en smuk by.

Boligudbygning i Skævinge



Rækkefølgen for boligudbygningen i Skævinge

Arealet ved Bombakken er under udbygning i 2005. Kommunalbestyrelsen har vedtaget følgende rækkefølge for udbygningen af de øvrige nye boligområder:

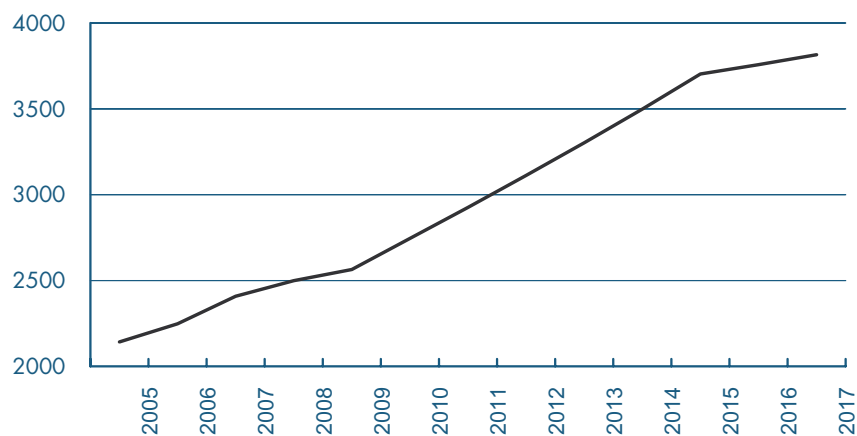
B29-B39: realiseres i 1. halvdel af planperioden og

B40-B43: realiseres i 2. halvdel af planperioden.

Arealet omkring Gersegård forventes udbygget i 2006. Området er beliggende tæt på stationen og bymidten. Det vil kræve en vejadgang fra stationsområdet, samt en direkte vejadgang fra Hovedgaden og bymidten. Ved udvikling af arealerne sydøst for Bombakken kan fordelings-

Befolkningsprognose 2005-2017

Indbyggertal i
Skævinge Skoledistrikt



Udbygningen af Bombakken er i fuld gang i 2005.



Eksempel på minirundkørsel i et boligområde. Minirundkørsler kan øge trafiksikkerheden i tilslutninger til fordelingsvejene.

vejene føres nord og syd om Bombakken og dermed skabe en forbindelse mellem Meløsevej, Harløsevej og videre gennem det nye boligområde til Borupvej.

I forbindelse med byudviklingen nord og øst for Skævinge skal der bl.a. anlægges nye hovedledninger til kloakering og vandforsyning.

Boligformer i Skævinge

Kommunalbestyrelsen ønsker, at der skal være varierede boligformer i Skævinge. Byggeriet skal primært være lavt boligbyggeri, men der kan på udvalgte steder opføres etagebyggeri. Det kan fx. ske på arealerne vest for stationen ved Gersegården og i områderne vest for Meløsevej.

Det forventes desuden, at tæt-lavbyggeriet primært placeres tæt på bymidten, mens områderne længere fra bymidten primært udbygges med åben lav parcelhuse.

Gørløse vokser

Byudviklingsarealerne i Gørløse er koncentreret vest og syd for byen. Forarbejdet til den nye omfartsvej er påbegyndt, og forventes at aflaste de centrale dele af Gørløse ganske betydeligt.

De nye boligområder omfatter i alt ca. 13 hektar i perioden 2005-2017. Det er hensigten, at der reserveres areal til grønne kiler i boligområderne, der kan trække naturen ind mod Gørløse og skabe sammenhæng mellem den eksisterende by og det åbne land. Mod vest skal der i forbindelse med byudviklingen tages hensyn til indsigtslinierne fra det åbne land mod kirken.

I den nordvestlige del af Gørløse er der udlagt to arealer til offentlige formål og fritidsformål. Herudover er der bl.a. planlagt en ny daginstitution i den sydvestligste del af de nye boligområder.

Vejprincipper

Der anlægges en ny fordelingsvej fra Lystrupvej til Strøvej. Vejen udbygges i etaper, således at de første etaper fx. går fra hhv. Hovedvejen til Lystrupvej og fra Hovedvejen mod vest.

Ved en fuld udbygning af fordelingsvejen vil der kunne ske en aflastning af området omkring skolen, evt. ved at Strøvej lukkes helt ved skolen.

Mål for udviklingen i Gørløse

- Byudviklingen i Gørløse skal ske, således at den kommende omfartsvej mod øst udgør en grænse for byudviklingen, og således at nye boligområder mod vest placeres smukt ifht. landskabet.
- Erhvervsudviklingen koncentrerer sig mod nord, i tilknytning til omfartsvejen.
- Der skal være mulighed for opførelse af parcelhuse og tæt-lav-byggeri.
- Den kommende omfartsvej skal sikre en fredeliggørelse af hovedvejen gennem Gørløse.
- De nye boligområder skal være trafiksikre, så børnene kan færdes sikkert mellem hjem, skole og fritidsaktiviteter.

Nøgletal

- Ca. 120 nye boliger i perioden 2005-2017
- Heraf ca. 85 nye parcelhuse, 35 nye tæt-lav-boliger.
- Ca. 680 nye indbyggere i perioden 2005-2017
- Arealudlæg til boliger på i alt ca. 13 hektar i perioden 2005-2017 (inkl. grønne kiler)

Boligudbygning i Gørløse



Rækkefølgen for boligudbygningen i Gørløse

Kommunalbestyrelsen har vedtaget følgende rækkefølge for udbygningen af de nye boligområder i Gørløse:

B44-B45: Realiseres i 1. halvdel af planperioden

B46-B47: Realiseres i 2. halvdel af planperioden.

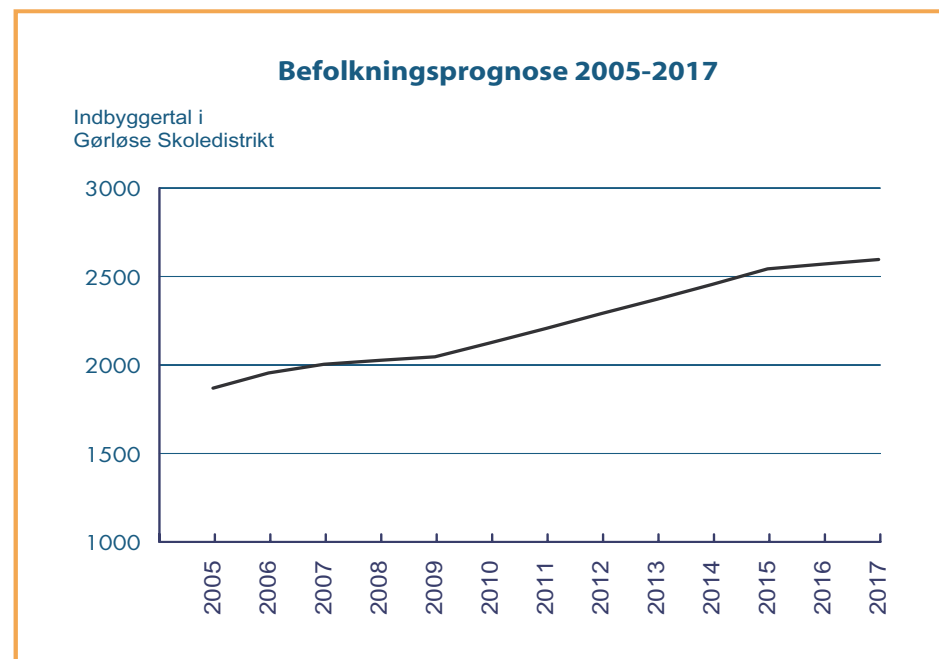
Begge boligområder ligger ud mod det åbne land og der skal lægges stor vægt på landskabelige hensyn ved udvikling af områderne.

Boligformer

Der vil hovedsageligt blive tale om parcelhuse og tæt-lavboliger indenfor de nye byudviklingsarealer. Indenfor område B47 dog kun parcelhuse.



Når omfartsvejen udenom Gørløse anlægges vil hovedgaden blive fredeligere.



Nye boligområder skyder op i den vestlige del af Gørløse.

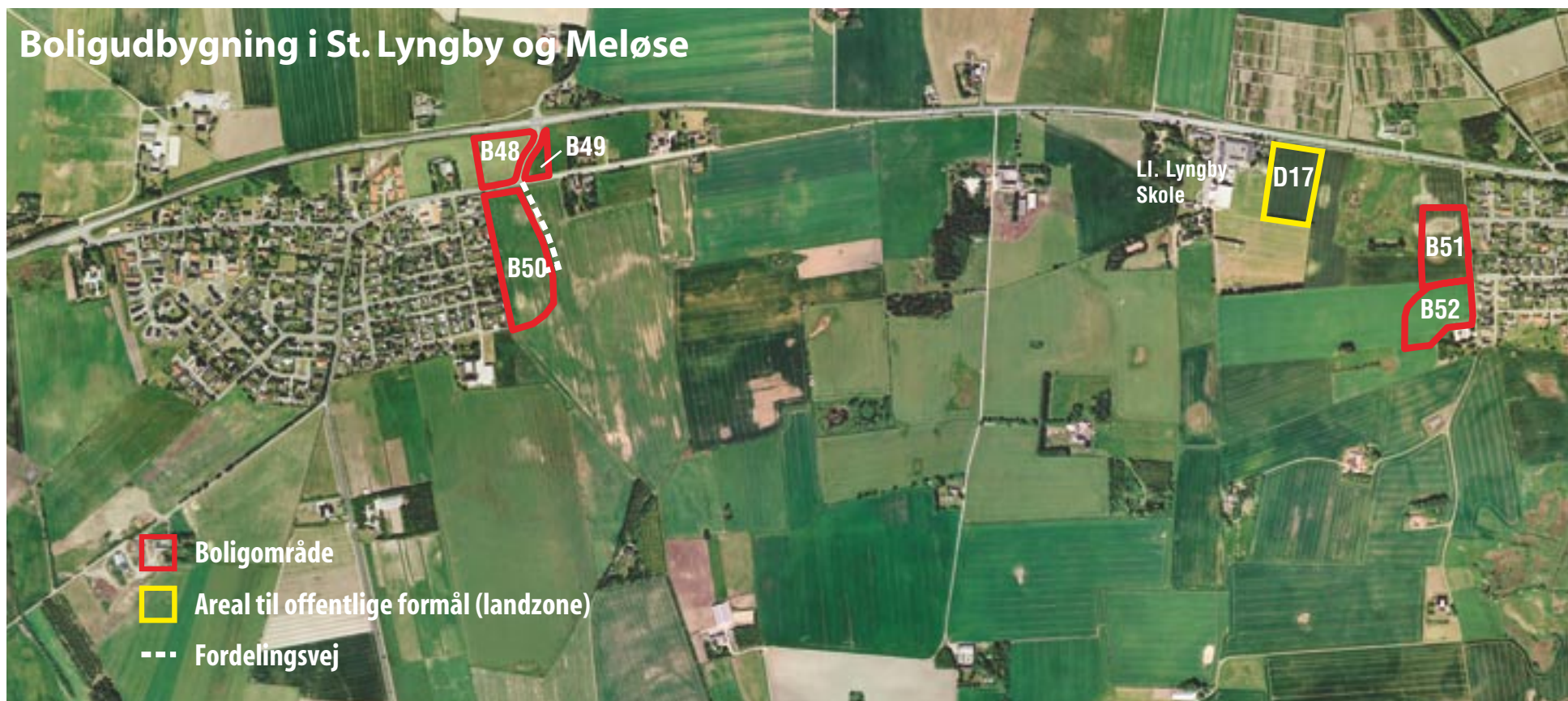
Byudvikling i St. Lyngby og Meløse

Udgangspunktet for planlægningen af byudviklingen i St. Lyngby og Meløse er, at der er tale om mindre lokalcentre, hvor der kan ske en vis byudvikling, men ikke i samme omfang som i Skævinge og Gørløse.

Det skyldes bla., at serviceforsyningen er mere udbygget i kommunens to største byer.

Kommunalbestyrelsen lægger stor vægt på at se de to byers udvikling i sammenhæng, da byerne har fælles skole, varmeværk mv.

Derfor er hovedprincippet i byudviklingsplanerne at skabe en byudvikling, hvor de to byer fysisk nærmer sig hinanden yderligere. Det giver bla. korte skoleveje for børn i de fremtidige boligområder. Det er dog ikke realistisk at de to byer vil vokse sammen, heller ikke efter planperioden 2005-2017.



Planerne for St. Lyngby og Meløse omfatter i alt ca. 65 boliger i perioden, ligeligt fordelt mellem de to byer. Der vil hovedsagelig blive tale om parcelhuse, men kommunalbestyrelsen ønsker også at give mulighed for opførelse af enkelte tæt-lavboliger. Planerne omfatter i alt ca. 7,5 hektar, og forventes bebygget i 2. halvdel af planperioden.

Boligudbygningen i St. Lyngby i planperioden 2005-2017 sker umiddelbart øst for den nuværende by. De nye boligområder i den østlige del af byen vejbetjenes fra Store Lyngbyvej.

I Meløse ligger de nye boligområder umiddelbart vest for den eksisterende by. Områderne afgrænses mod nord af en sø og et blødt område, der ikke må bebygges.

Øst for Ll. Lyngby Skole udlægges et areal til offentlige formål. Arealet skal forblive i landzone.

Vejbetjeningen af områderne afklares ved den nærmere planlægning af arealerne.



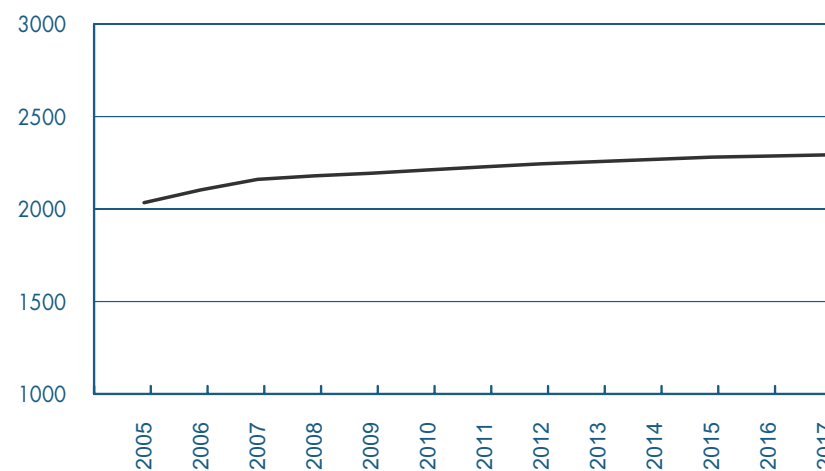
I St. Lyngby er der lagt vægt på, at der ikke bygges for tæt, så byen opleves grøn.

Mål for udviklingen i St. Lyngby og Meløse

- Byudviklingen i St. Lyngby og Meløse skal i begge byer ske i retning mod Ll. Lyngby skole mv.
- St. Lyngby og Meløse skal også i fremtiden udgøre to, selvstændige bysamfund.
- Der skal primært bygges parcelhuse samt tæt-lavboliger, som tilgodeser forskellige behov, herunder boliger til enlige og unge.
- De rekreative forbindelser til bl.a. Arresø og St. Lyngby skov skal styrkes.

Befolkningsprognose 2005-2017

Indbyggertal i
Ll. Lyngby Skoledistrikt



Byggeri i landsbyerne

I landsbyerne kan der i henhold til regionplanen ikke ske egentlig byudvikling, men der kan opføres enkelte boliger som „huludfyldninger“ og afrundinger af landsbyerne.

Det skal sikres, at landsbyernes særlige præg bevares. Derfor har Skævinge Kommune tidligere udarbejdet bevarende lokalplaner, som skal sikre, at nyt byggeri opføres med respekt for landsbyernes særpræg.

Udviklingsmulighederne i landsbyerne er således i vidt omfang fastlagt i allerede gældende lokalplaner.

Byggeri i det åbne land

Kommunalbestyrelsen overtog i 2002 landzonekompetencen fra Hovedstadens Udviklingsråd. Det betyder, at kommunalbestyrelsen nu har større indflydelse på hvilke bygninger, der kan opføres i det åbne land.

Kommunalbestyrelsen er opmærksom på, at administrationen af landzonetilladelser skal ske med omtanke, således at kommunens grønne præg bevares.

Der gælder som hovedregel, at bygninger, der er nødvendige til landbrugsdrift, som regel kan opføres.

Se i øvrigt "Retningslinier for landzoneadministration" som Kommunen har udarbejdet som vejledning for administration i det åbne land.



Landsbyernes særpræg skal bevares.



Det åbne land rummer store naturinteresser, som kommunalbestyrelsen vil værne om.

Bymidten i Skævinge

Borgerne får indflydelse på bymidten

Den 15. - 18. august 2005 var en gruppe borgere inviteret til at deltage i et planværksted på Skævinge Rådhus for at diskutere bymidtens fremtid. Der blev fremlagt idéer til, hvordan bymidten kan forskønnes og udvikles på en hensigtsmæssig måde. Idéerne blev opsamlet i to forslag til bymidteplaner, som har været til offentlig debat, dels ved et borgermøde og dels i Planstrategi 2005.

En samlet plan for bymidten

Kommunalbestyrelsen har vedtaget en samlet plan for bymidten, som kan ses på side 22, hvor mange af de gode ideer, der fremkom på planværkstedet er med.

Trafikken skal dæmpes i bymidten

For at lede den uvedkommende del af trafikken udenom bymidten skal der etableres en fordelingsvej uden om byen. En nærmere beskrivelse af trafikløsningen kan ses på side 24. Ved at lede en del af trafikken uden om byen vil bymidten kunne fredeliggøres. Det betyder, at der kan etableres et hævet vejniveau i en belægningstype, som vil være med til at dæmpe trafikken og binde området bedre sammen visuelt.

Nyt torv i byen

Der kan etableres et torv mellem de to dagligvarebutikker for at skabe et samlingssted i byen, hvor folk kan mødes og opholde sig.

Nye boliger langs hovedgaden

Der gives mulighed for at bygge en række nye boliger langs Hovedgaden, som dels kan give boliger til f.eks. ældre eller unge som ønsker at have kort afstand til offentlig transport og indkøbsmuligheder.

Parkering samles bag ved dagligvarebutikkerne

Der etableres flere parkeringspladser bag ved dagligvarebutikkerne med indkørsel fra Meløsevej, således at den trafik der kommer fra Meløsevej og de nye boligområder ikke skal ind gennem Hovedgaden.

Mulighed for nye dagligvarebutikker

En ny dagligvarebutik kan placeres på hjørnet af Hovedgaden og Meløsevej med bagvedliggende parkering.

Bageren flytter

Bageren etableres i ny bebyggelse ved Netto med mulighed for udeservering. Ved at flytte bageren over på den anden side af gaden kan en del af den farlige trafik over Hovedgaden undgås.

Nyt boligområde ved Gersegården

Der gives mulighed for etablering af et nyt boligområde ved Gersegården med etablering af boliger i op til 3 etager med mulighed for udsigt ud mod det åbne land.

Nye friarealer til Føllegården

Arealerne øst for Føllegården ryddes og der etableres nye friarealer til de unge. Arealerne afgrænses af læhegn.

Realisering af planerne

Det er målet, at planens gennemførelse hovedsageligt skal baseres på frivillige aftaler. En realisering af denne plan kan strække sig over 10-15 år. Planen kan også kun realiseres ved en efterfølgende detailplanlægning i en lokalplan.

Se i øvrigt en nærmere beskrivelse af bymidten i "Skævinge Bymidteplan" som kan ses på www.skaevinge.dk.



Harløsevej: Trafikken skal dæmpes, så skolebørnene kan færdes mere sikkert



De smukke bygninger i Skævinge skal bevares.



Der skal åbnes op ind til kirken, så den bliver mere synlig i gadebilledet.



Ældreboligerne har en god beliggenhed midt i byen

Bymidteplan for Skævinge



Forklaring til bymidteplanen

1. Brugsen udvider i stueetagen. Boliger på 2. etage.
2. Benzintank flyttes til p-pladsen.
3. Udvidelse af parkeringsarealet.
4. Placering af dagligvarebutik med boliger på 2. etage.
5. Lægehuset fjernes og de eksisterende ældreboliger udbygges.
6. Etablering af torv.
7. Bageren flytter hertil med mulighed for udeservering.
8. Placering af punkthuse i 3 etager med penthouse øverst .
9. Biblioteket flyttes og der opføres en ny bygning som kan anvendes til udvidelse af Brugsen eller fælleshus.
10. Dannelse af lille torv med pølsemand/kiosk.
11. Placering af nye boliger/butikker som vil fremhæve gadeforløbet.
12. Anlæg af p-pladser samt overgangssted til stationen.
13. Arealet omkring stationen forskønnes.
14. Placering af nye ældre- eller ungeegnede boliger i 2 etager.
15. Placering af række- eller kædehuse i 2 etager.
16. Der etableres ikke støjvold af hensyn til bevaring af den smukke udsigt ud til det åbne land.
17. Etablering af friareal til Føllegården.
18. Der anlægges en sti langs skoven fra bymidten til det offentlige grønne område.
19. Der tyndes ud i det grønne hegn så der bliver indsigt til kirken.

20. Der etableres helleanlæg til sikring af fodgængere.

21. Der etableres vigeplads foran skolen.

22. Fladen hæves og der etableres en vej ind til kirken.

23. Beplantning udtynnes så der åbnes op ind til kirken.

24. Stinettet udbygges til et sammenhængende net som binder boligområder sammen med skoler og andre offentlige institutioner.



Der er en smuk udsigt ud over det åbne land fra byudviklingsarealet vest for stationen.

Trafikken i Skævinge

Med den forventede udbygning af Skævinge, vil det nuværende vej- og stinet ikke være tilstrækkeligt til afvikling af den stigende trafik. Biltrafikken vil tage til og måske fordobles og derved forstærke de nuværende begyndende problemer på de centrale vejstrækninger. En omhyggelig planlægning af trafikstrukturen vil være afgørende for, hvordan trafikken i bymidten vil opleves i fremtiden. Det vil være afgørende for nytillflyttere, at deres børn kan komme sikkert til og fra skole.

Forslag til trafikløsninger på planværksted

På planværkstedsdagene den 15.-18. august 2005 blev problemerne omkring trafikken i bymidten diskuteret med borgerne. På baggrund af den forventede boligudbygning vil det blive nødvendigt at udbygge både vej- og stinettet i takt med byudviklingen.

For det første må der etableres nogle vejforbindelser på tværs af udfaldsvejene, sådan at den biltrafik, som har mål uden for byen kan fordele sig imellem de forskellige retninger uden at være nødt til at køre igennem bymidten. Én eller anden form for mindre bymæssig "fordelingsvejforbindelse" må til for at lede så meget trafik uden om byen som muligt. Omvendt skal der være stor tilgængelighed til bymidten for biler, ikke mindst fordi indkøbsmulighederne og offentlige institutioner er placeret her.

For det andet må stinettet udbygges, sådan at specielt børn, ældre og handicappede kan færdes sikkert fra de fremtidige boligområder ind til de offentlige institutioner i bymidten.

Ny fordelingsvej

Hvis fodgængerforbindelserne fra de fremtidige boligområder til bymidten skal sikres bedst muligt, må fordelingsvejen placeres helt uden for de bebyggede områder på kanten af byområdet ud mod det åbne land (F+M+N+B+B).

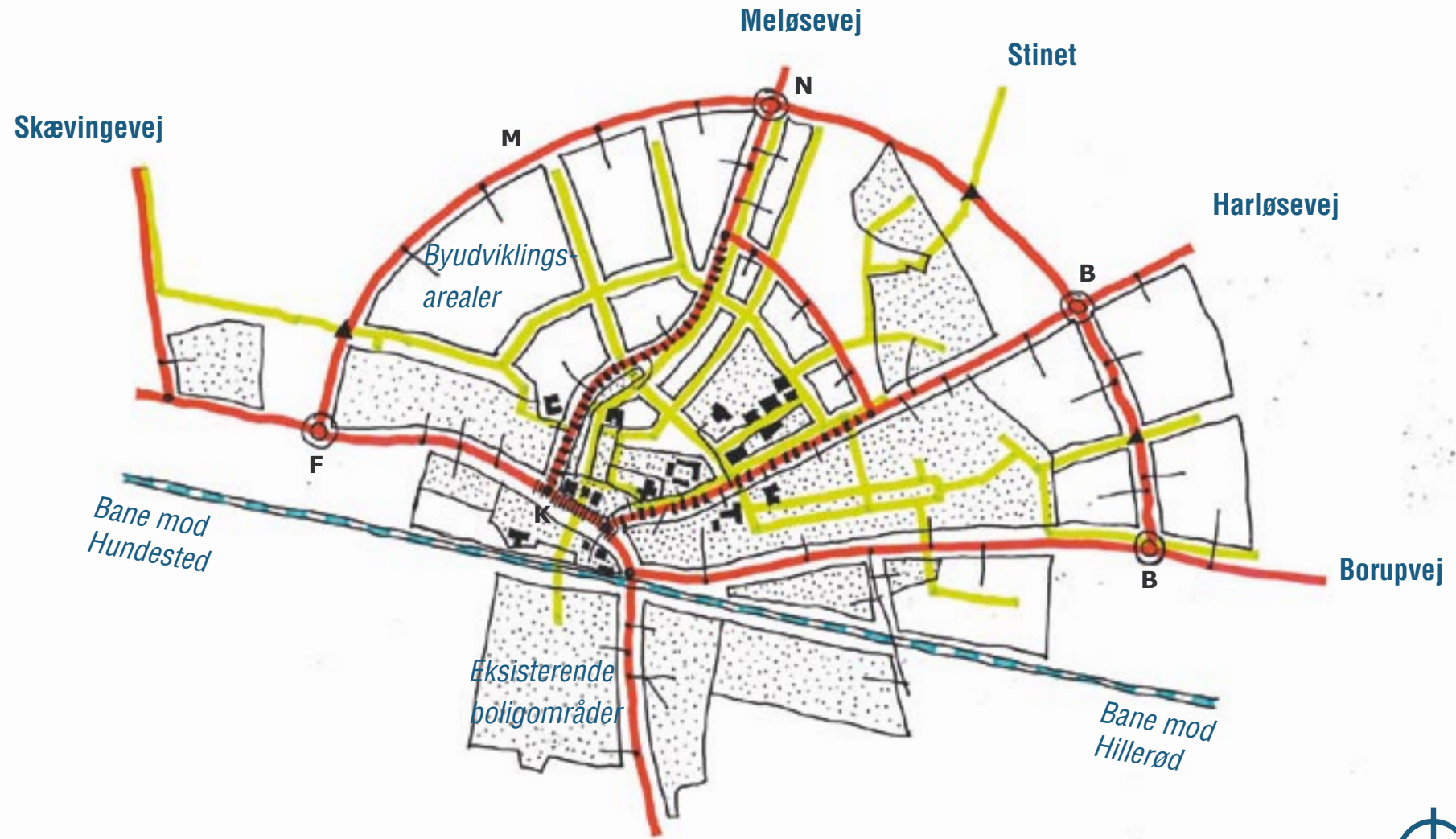
Det vil sikre, at gennemfartstrafikken og trafik fra Skævinge til oplandet vil køre uden om byen.

Stinettet inden for fordelingsvejen vil blive meget sikkert, og Meløsevej og Harløsevej samt Hovedgaden mellem disse to veje vil kunne fredeliggøres. Trafikken vil blive reduceret, hastigheden vil ligeledes blive reduceret, og der vil være mulighed for at ombygge Hovedgaden til en mere pladslignende vejstrækning, som kan samordnes med torve og pladser på begge sider af vejen (K). En del af vejstrækningen, vil kunne anlægges i landzone.



Trafikforholdene på Harløsevej er ofte kaotiske.

Trafikplan for Skævinge



Grønne byer

Det grønne præg skal fastholdes og styrkes

Et af de vigtigste mål i kommuneplanen er, at kommunalbestyrelsen ønsker at fastholde og styrke det grønne præg i Skævinge Kommune. Derfor indgår grønne områder også naturligt i planerne for byernes udvikling.

Vi har i dag nogle få, grønne områder i vore byer. Men i fremtiden, hvor især Skævinge og Gørløse bliver større, vil afstandene fra den enkelte bolig og ud i det åbne land, uden for byerne, blive større. Derfor bliver de grønne områder i byerne også vigtigere.

Byparker og grønne områder i Skævinge

I Skævinge er der i dag kun få tilgængelige grønne områder - den lille park mellem kirken og bymidten (Paradis) og nord for kirken ligger nogle fine, grønne områder. Kommunalbestyrelsen har ladet arealerne ved Bauneparklunden indgå i en udvidelse af sundhedscentret, men lægger samtidig stor vægt på, at de øvrige, grønne områder i byen ikke bebygges.

Ved Bombakken ligger en mindre skov som har sammenhæng med det planlagte skovrejsnings- og naturgenopretningsområde nord herfor.

Områderne nord for kirken forventes delvist friholdt for byggeri, og her kan de grønne områder udvikles til en mindre bypark, der får forbindelse til naturen og den kommende skov nordøst for Skævinge. Byparken vil, når byudviklingen er gennemført, komme til at ligge midt i byen. Ved at friholde arealerne nord for kirken for bebyggelse friholdes også den flotte udsigt mod kirken fra nord.

Vest for Meløsevej udlægges der arealer til offentlige formål, herunder en ny daginstitution. Her er det hensigten at der også kan anlægges fod-

Mål for udviklingen

- Byudviklingen må ikke ske på bekostning af væsentlige naturområder i det åbne land.
- I byerne skal de grønne områder i videst muligt omfang bevares som rekreative områder for befolkningen.
- Der skal indarbejdes grønne kiler i fremtidige byudviklingsområder, således at der skabes nær kontakt mellem byen og det åbne land.
- Der skal sikres god adgang mellem byområderne i Skævinge samt det nye skovrejsnings- og naturgenopretningsområde nordøst for byen.



Kommunalbestyrelsen lægger stor vægt på at bevare de grønne områder i byerne.

boldbaner, hvis der bliver behov for at inddrage dele af de nuværende fodboldbaner ved Skævinge Skole i forbindelse med evt. fremtidige udbygninger af skolen.

I byudviklingsplanerne for Skævinge er der indarbejdet en række grønne „forbindelser“ som skal sikre, at der fra alle boligområder er tæt kontakt til det åbne land uden for byen. De grønne forbindelser giver desuden mulighed for at etablere stier mellem boligområderne. Nogle af de grønne forbindelser forventes at indgå i private udstykninger, mens andre etableres som offentlige, grønne områder.

De grønne forbindelser føres fra skovrejsningsområdet ind til Hovedgaden i Skævinge, så der kan skabes forbindelse mellem de nye skovområder nordøst for byen og naturområderne mod sydvest, herunder Strø Bjerger.

De øvrige grønne områder har bla. til formål at skabe afstand mellem bebyggelserne og sikre et grønt præg i byen. Der er endnu ikke taget stilling til udformningen af de enkelte, grønne områder i de fremtidige boligområder. Nogle af områderne vil formentlig blive beplantningsbælter, mens andre kan være plejede, offentlige eller private, grønne områder. En nærmere planlægning af de grønne områder vil finde sted i forbindelse med lokalplanlægningen.

Eksisterende og planlagte, grønne områder i Skævinge fremgår af kortet „Grønne områder i Skævinge“.

Skovrejsning ved Skævinge

Nordøst for Skævinge planlægges et stort skovrejsnings- og naturområde, som skal medvirke til at skabe bedre muligheder for oplevelser i naturen og samtidig bidrage til beskyttelse af grundvandet. Områderne forventes

at tilføre Skævinge store rekreative kvaliteter. Projektet, som gennemføres i et samarbejde mellem Skævinge Kommune, Hillerød Kommune, Skov- & Naturstyrelsen og Københavns Energi, er beskrevet nærmere i afsnittet „Skov & Landskab“.

Grønne områder i Gørløse

I Gørløse er der allerede i dag nær adgang til det grønne uden for byen fra de fleste boligområder. Kommunalbestyrelsen ønsker at fastholde denne kvalitet i den fremtidige byudvikling. Det skal bl.a. ske ved at friholde grønne forbindelser mellem de fremtidige boligområder mod vest og syd. De grønne forbindelser fremgår af kortet „Grønne områder i Gørløse“.

De mindre byer og landsbyerne

I de mindre byer og landsbyer er der overalt kort afstand til naturen uden for byen. Derfor er der her mindre behov for grønne områder, men der skal være arealer til fx. fælles arrangementer. Der vurderes ikke umiddelbart at være behov for etablering af nye, grønne områder i de mindre byer og landsbyer. I den nordlige del af kommunen er der behov for at skabe bedre adgang til Arresø.

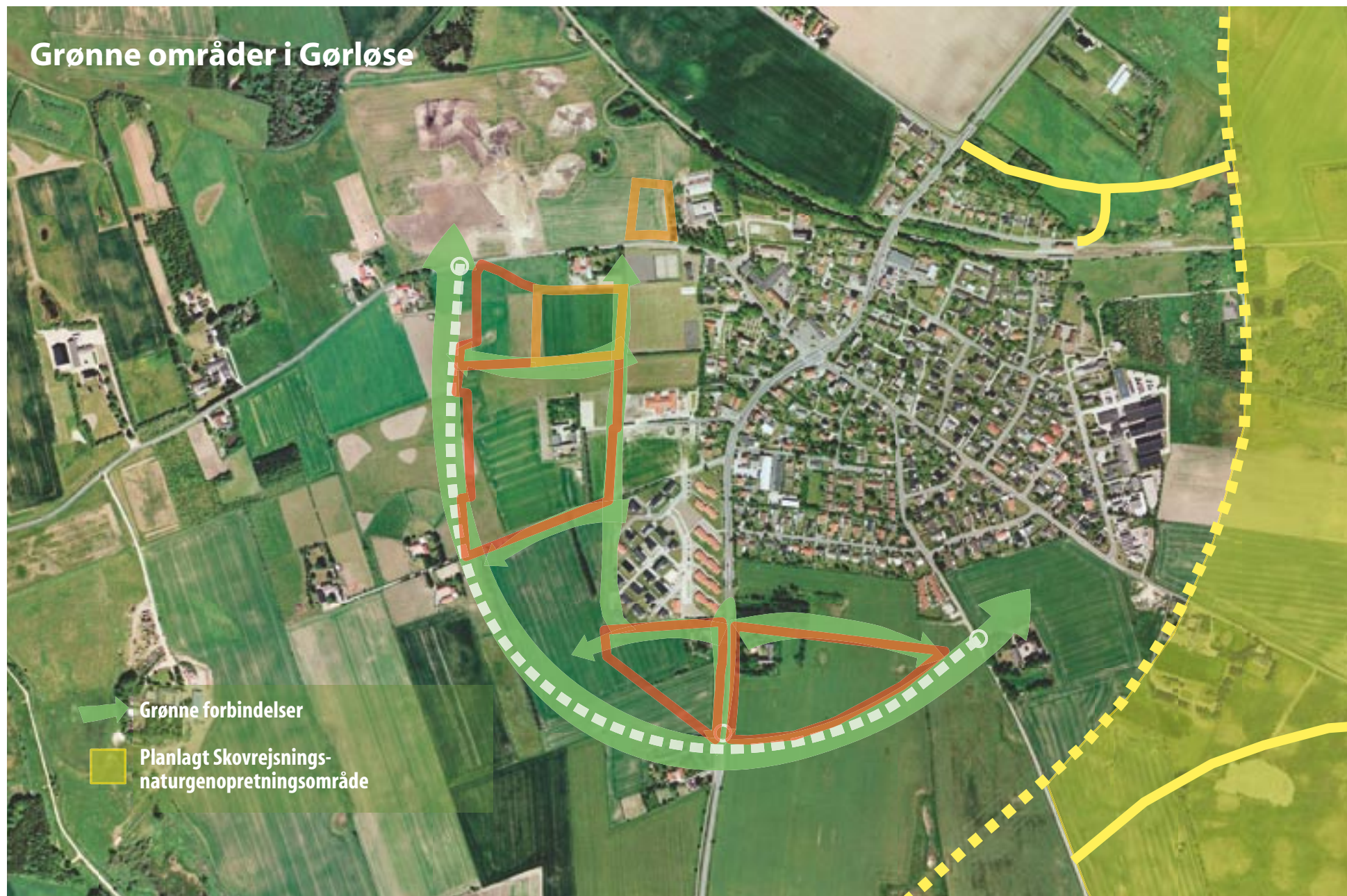


Grønne områder i Skævinge



- Grønne forbindelser
- Eksisterende grønt område
- Eksisterende skov
- Planlagt skovrejsnings- og naturgenopretningsområde

Grønne områder i Gørløse



➔ Grønne forbindelser

▭ Planlagt Skovrejsnings-
naturgenopretningsområde

Landsbyer og landområder

Livet uden for byen

Skævinge Kommune er langt mere end livet i byerne. Næsten 1.800 af kommunens indbyggere bor således uden for de fire største byer (Skævinge, Gørløse, St. Lyngby og Meløse). Kommunalbestyrelsen ønsker at arbejde aktivt for også at skabe gode rammer om livet i landsbyerne og landområderne.

I landsbyerne skal de gamle landsbymiljøer og bevaringsværdige huse bevares. Her kan der kun ske en meget begrænset udvikling. Derfor er der tidligere udarbejdet bevarende lokalplaner for Sigerslevøster og Ll. Lyngby.

I bevarende lokalplaner udpeges vejforløb, træer og bygninger, der skal bevares, og der fastlægges retningslinier for, hvordan nye bebyggelser skal indpasses ifht. gamle, bevaringsværdige bygninger.

En bevarende lokalplan kan dog også give mulighed for en vis udvikling. Det er Sigerslevøster et godt eksempel på.

Kommunalbestyrelsen mener derimod ikke, at der er behov for en egentlig landdistriktpolitik, men vi er åbne over for en dialog med landsbyerne om problemer og behov.

Mål for udviklingen

- Der skal være muligheder for bosætning i landsbyer og landområder, men det skal ske under hensyntagen til landsbymiljøerne og landskaberne i det åbne land.



Landsbyerne rummer store kvaliteter i form af natur og bevaringsværdige bygninger.



Kirken er et vigtigt element i bybilledet i Strø.

Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000 områder)

Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 477 af 7. juni 2003 om afgrænsning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder er trådt i kraft den 1. juli 2003. Bekendtgørelsen udstikker retningslinierne for den retlige beskyttelse af de internationale naturbeskyttelsesområder i Danmark (Natura 2000 områder). Disse består af habitatområder, fuglebeskyttelsesområder og Ramsarområder, som er en del af fuglebeskyttelsesområderne.

De enkelte internationale naturbeskyttelsesområder er udpeget for at beskytte og bevare plante- og dyrearter, levesteder for plante- og dyrearter, naturtyper samt vådområder af international værdi.

I Skævinge kommune, op til Arresø, ligger der et habitat- og fuglebeskyttelsesområde.

Afgrænsning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder (dvs. EF-fuglebeskyttelsesområder og EF-habitatområder) skal optages i kommuneplanerne ved førstkommende revision. Samtidig skal der fastsættes retningslinier i planerne i overensstemmelse med denne bekendtgørelse.

I disse områder må der ikke:

- 1) Udlægges nye arealer til byzone eller til sommerhusområde.
- 2) Planlægges nye større vejanlæg eller sideanlæg i form af servicestationer, materialepladser og lign.
- 3) Planlægges nye eller væsentlige udvidelser af andre trafik anlæg og tekniske anlæg og lign., f.eks. lufthavne, flyvepladser, jernbaner, havne, opfyldninger på søterritoriet, luftledningsanlæg, vindmølleklynger og -parker, lossepladser og anlæg for deponering.
- 4) Udlægges nye områder til råstofindvinding på land.



Der er en utrolig smuk natur omkring Arresø.



Det rige dyre- og fugleliv i området omkring Arresø skal beskyttes og bevares.

Internationale naturbeskyttelsesområder (EF-habitat - og fuglebeskyttelsesområde)

